

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12240 *Resolución de 30 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don M. C. G., en nombre y representación de FAMUNI S. L. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, don Alejandro María Bañón González, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 21 de mayo de 2019, don M. C. G., en nombre y representación de FAMUNI S. L., titular de la finca registral 54.163 de Torrevieja, solicita la inscripción de la representación gráfica y coordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad, sobre dicha finca, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: Alejandro María Bañón González, Registrador del Registro de la Propiedad de Torrevieja Tres.

Certifica:

Que habiendo transcurrido el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, acuerda darlo por concluido y proceder a denegar la inscripción solicitada en la finca 54163 de la representación gráfica y lista de coordenadas aportadas.

Se hacen constar como obstáculos que impiden acceder a la inscripción los siguientes:

1.º) Existe una parte de la parcela catastral 4987843YH0048N0001OQ que no forma parte registralmente de la finca 54.163, por haber sido ya segregada de ella. Se trata de la finca registral 312.599, inscrita también a favor de FAMUNI S.L.

2.º) En relación con la parcela referencia número 4987825YH0048N0001H, propiedad, según Catastro, del Ayuntamiento de Torrevieja, a la que se alude en la inscripción vigente de la finca como pendiente de inscripción, de conformidad y con los efectos del artículo 47.3 del Reglamento Hipotecario, ha de aumentarse la cabida registral de la finca con la referencia a dicha parcela catastral, en los términos que se proponen en los fundamentos de derecho que siguen.

3.º) Del sentido de las oposiciones deducidas en este registro por parte de los colindantes notificados y de los argumentos empleados en la Sentencia de la Audiencia Provincial de la Sección 9.ª de Alicante, con Sede en Elche, recurso de apelación número 828/2007, dimanante del Expediente de Dominio de Exceso de Cabida número 213/2000 del Juzgado de Primera Instancia número 213/2000, relativo a la

misma finca, registral 54.163, ha de concluirse que la decisión relativa a la inscripción que se solicita excede del objeto propio del procedimiento iniciado, pues éste no se constriñe, en este caso, a la delimitación del perímetro de la finca o a si existen o no los metros pendientes de inscripción, sino que toca cuestiones de derecho que reclaman una diferente solución.

A todo lo cual se llega tomando en consideración los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

I. El documento que dio lugar a la iniciación del procedimiento, previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue presentado en este registro el día 27 de mayo de 2019, bajo el asiento de presentación número 76 del Diario 426, por la entidad FAMUNI S.L., con CIF número (...), en su condición de titular registral de la finca 54.163. El escrito fue presentado a través de su administrador único, cuya representación quedó debidamente acreditada. Solicitaba la inscripción de la representación gráfica, relación de coordenadas y gml asociados a la certificación catastral descriptiva y gráfica, que acompañaba, a cuyo contenido se remitía. Junto con el escrito, se aportaban los siguientes documentos:

- 1) La expresada certificación catastral descriptiva [sic] y gráfica de fecha 7 de mayo de 2018, emitida bajo firma electrónica por la Oficina Virtual de Catastro.
- 2) Certificación registral literal de la finca registral.
- 3) Informe pericial, acompañado de plano.
- 4) Copia de la escritura de compraventa, otorgada el día 30 de abril de 1998, ante el Notario de Torre vieja, Don José Julio Barrenechea García, con número 1327/1998 y copia de escritura de compraventa, otorgada el día dieciocho de febrero de mil novecientos sesenta y cinco, ante el Notario de Torre vieja, Don Juan Ruiz Olmos, con número 131/1965.
- 5) Copia de la escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada de la entidad FAMUNI S.L. otorgada el día veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario de Torre vieja, Don José Julio Barrenechea García, con número 3703/1993.
- 6) , 7), 8) y 9) Notas simples informativas.
- 10) Nota simple de la finca registral número 30.2337.
- 11) y 12) Copia de la última escritura de segregación de 700 metros cuadrados, otorgada el día 30 de junio de 2009.
- 13) Plano inicial de la finca, donde se aprecian las tres primeras segregaciones de la finca efectuadas, dando lugar a las fincas 302336 (526 metros cuadrados); 303835 (700 metros cuadrados) y 310120 (700 metros cuadrados).
- 14) Acta de requerimiento de diez de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.
- 15) Relaciones de ORTOFOTOS, obtenidas del SIGPAC.
- 16) Planimetría en donde se aprecia la finca.
- 17) , 18) 19) y 20) Certificación obtenida por el Ayuntamiento.
- 21) Nota simple de la finca registral número 48993.
- 22) Situación de la finca prevista en 1995 (inicio de los intentos de reparcelación del enclave 3).
- 23) y 24) Copia del Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Torre vieja, de 12 de abril de 2007; y sentencia de la Audiencia Provincial de 12 de diciembre de 2007.

II. Con base en la expresada solicitud, con fecha 7 de junio de 2019 se obtuvo de la Oficina Virtual del Catastro, para su unión al expediente, bajo firma electrónica del registrador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a la que la petición se contraía. De modo que, por diligencia de 1 de julio de 2019, el registrador acordó, una

vez examinada la documentación presentada y la referida certificación, el comienzo del procedimiento previsto por sus trámites legales. Su objeto sería el de decidir acerca de la incorporación al folio real de la finca 54.163, con código registral único 03059000680580, de la representación gráfica georreferenciada y lista de coordenadas correspondientes a la referencia catastral 4987843YH0048N0001OQ.

III. Como consecuencia de la información catastral obtenida, resultaba que la finca registral 54163, con una superficie inscrita, según sus propios asientos registrales, de ochenta y ocho metros y ochenta y tres decímetros cuadrados, pasaría a tener ahora, si se decidiera la inscripción solicitada, la siguiente descripción: «URBANA. - Suelo sin edificar sito, según la denominación que da el Catastro a dicha superficie, en (...) Torrevieja. Tiene una superficie de quince mil doscientos veintiocho metros cuadrados», Las parcelas colindantes que resultaron de la certificación unida al expediente alcanzaría la cifra, en total, de sesenta y cinco parcelas.

IV. Por diligencia de 2 de agosto de 2019, atendiendo al elevado número de colindantes e interesados afectados que habían resultado del examen de la documentación presentada y al cuantioso número de notificaciones a efectuar, a lo que habría de añadirse el tiempo legalmente previsto de espera tras la realización de cada notificación así como el necesario para valorar el conjunto de la documentación y alegaciones aportadas, se acordó la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Con arreglo a lo que prevé la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la anotación se practicó «hasta la conclusión del citado procedimiento y la práctica de la inscripción que proceda, en caso de admisión, o de la nota marginal correspondiente, en caso de denegación o nueva suspensión». Su fecha es la de 2 de agosto de 2019.

V. De conformidad con lo previsto en el precepto repetido, artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se procedió a notificar el presente expediente a los titulares registrales de dominio de las fincas registrales colindantes afectadas. Se incorporaría a cada notificación la representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de la finca propuestas por la entidad que lo ha iniciado. A los efectos de determinar los destinatarios de cada notificación, se efectuó un estudio del listado de titulares catastrales que aparecían relacionados en la certificación catastral que sirve de base a la pretensión deducida, para su notificación independiente en caso de no corresponderse con los titulares que resultaban del historial registral de las fincas en cuestión. El derecho de cada notificado era el de que pudieran comparecer en el plazo de los veinte días siguientes a la recepción de su respectiva notificación ante el Registrador para alegar lo que a su derecho conviniera.

VI. Para general conocimiento de posibles interesados desconocidos, así como para el de los interesados concretos respecto de los cuales se ignoraba el lugar de la notificación o cuya notificación hubiera de resultar infructuosa, tras dos intentos, se publicaron los correspondientes edictos en el BOE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y disposición D.A. 2.ª de la Ley 13/2015 de 24 de junio.

VII. Comparecieron ante el registrador los siguientes interesados, de los que se recibieron sus respectivos escritos, que han quedado archivados, formando parte de este expediente:

La entidad Marcos y Bañuls S.L., a través de su representante, debidamente acreditado, escrito de oposición con número de entrada 7264/2019; dicho representante se ratificó ante el registrador por diligencia de 20 de noviembre de 2019. Con anterioridad a ello, solicitó el examen del escrito inicial y de los documentos que lo completaban, petición que fue atendida parcialmente.

Don L. R. S., con DNI-NIF número (...), escrito de oposición con número de entrada 7276/2019. Dicho señor se ratificó ante el registrador por diligencia de 28 de

noviembre de 2019. Se limitaba a remitirse, dándolos por buenos, a los argumentos del escrito presentado por la entidad MARCOS Y BAÑULS S.L.

Don F. L. T. A., con DNI-NIF número (...), escrito de oposición con número de entrada 6967/2019, que se ratificó ante el registrador por diligencia de 7 de noviembre de 2019.

VIII. Se recabó del Ayuntamiento de Torrevieja el correspondiente informe. En la notificación se invocaba la doctrina de las resoluciones de la DGRN (Resoluciones de 19 de julio de 2016, de 8 de marzo y 5 de julio de 2018, 14 de enero, 5 de marzo, 12 de junio y 4 de julio de 2019, con arreglo a las cuales, por el contenido y alcance de la pretensión sustanciada y, ante todo, por la naturaleza y características descriptivas y gráficas que resultaban de las informaciones registrales y catastral aportadas, de la finca objeto del expediente, como se revelaba una posible influencia sobre terrenos de dominio público, se advertía de la necesidad de que dicho informe fuera aportado en todo caso, como trámite esencial para la conclusión del expediente.

Por comunicación de 16 de enero de 2020, se recibió en la oficina de este registro informe emitido por la Arquitecta Municipal, Doña A. M. A., el día 15 de enero de 2020, en el que se concluía, entre otros extremos, que «la parcela con referencia catastral 4987843YH0048N0001OQ no afecta a terrenos de titularidad pública».

IX. La última de las notificaciones efectuadas -el contenido, forma y vicisitudes de cada una de las llevadas a cabo puede comprobarse en el expediente tramitado- fue efectuada a través del BOE, al resultar infructuosa en ese concreto caso la realizada por correo. Constando como fecha de acuse de recibo del mismo la de 29 de enero pasado, a los que había que sumar el plazo para recibir posibles alegaciones, veinte días hábiles, esto es, el 26 de febrero pasado, día en el que empezó a contar el plazo para emitir la presente resolución.

X. El día 14 de marzo se publicó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Los trámites subsiguientes a esta resolución deberán ajustarse al contenido de esta disposición y de las posteriores que la modifiquen.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9.b), 198, 199 de la Ley Hipotecaria; 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; Resolución de la DGRN de 19 de junio de 2019.

Se decide con la presente resolución un expediente seguido con arreglo a los trámites previstos en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Su finalidad inmediata es la de que se incorpore a la inscripción vigente de la finca registral 54.163 la representación gráfica que hoy publica el Catastro para la referencia catastral número 4987843YH0048N0001OQ. Y, mediatamente, conseguir de esta forma que la cabida inscrita de la referida finca catastral pase de ser de la de 88,83 metros cuadrados a la de 15.228 metros cuadrados.

Al confrontar la información catastral -que constituye, pues, la base de la pretensión deducida por la entidad propietaria- con el estado registral de la finca, el examen del historial de inscripciones de la finca 54163 no genera grandes dudas, ni acerca de la identidad de la finca, ni acerca de su ubicación concreta en el lugar en que, según se invoca, está localizada aquélla; ni siquiera, con algunas matizaciones, acerca del perímetro que la circunda. De acuerdo con los datos que resultan del propio escrito de iniciación, y también del contenido de los folios registrales, la finca fue objeto, a lo largo de los años, de múltiples segregaciones, dando lugar a fincas nuevas, todas ellas situadas, según sus respectivas primeras inscripciones, en el término de Torrevieja, en el partido de (...) y en el sitio denominado (...).

Al poner en relación cada una de las fincas segregadas registralmente con las parcelas colindantes según Catastro, situadas dentro del perímetro de la mayor, se ha podido comprobar la coincidencia, en lo esencial, de los datos físicos que resultan, por

un lado, del Registro de la Propiedad y, por otro, del Catastro, lo que alimenta y fortalece la pretensión de la titular registral de la finca 54.163, promotora del procedimiento, para que se le reconozca la existencia de los metros pendientes de inscripción, esto es, que dichos metros existen en la realidad, que se sitúan donde el Catastro publica actualmente que están, y que forman parte de la finca registral citada.

[Se inserta imagen].

Examinada la información gráfica del Catastro que, con arreglo a lo solicitado, tendría que incorporarse al folio registral de la finca 54163, al propietario de ésta sólo le quedarían las calles que separan las parcelas o grupos de ellas que se segregaron sucesivamente de la misma finca matriz. Examinadas las descripciones registrales de las fincas inscritas formadas por segregación, en todas ellas aparecen linderos definidos como calles de una misma parcelación, identificándose en la mayor parte de las ocasiones como parcelas numeradas con referencia a un «plano de Urbanización, con relación a cuyas proyectadas calles y parcelas se delimita». La particularidad en este caso está en que, a pesar de que a lo largo del tiempo los dueños de la finca matriz fueran vendiendo las parcelas con linderos a calles, sin mayor precisión (en la mayor parte de los casos, por remisión al plano de una parcelación), en la realidad no hay nada, sólo un terreno, sin que se hayan desarrollado extrarregistralmente ni solares, ni calles, más allá de la inscripción de las fincas segregadas, como parcelas independientes, en el Registro de la Propiedad.

El resultado de las notificaciones ha dado lugar a diversas alegaciones de oposición por parte de propietarios de parcelas, formadas por segregación, dentro del perímetro de la originaria finca 54.163. El argumento más sustancial invocado alude a la existencia de una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Alicante. Por ésta se estimó el recurso de apelación interpuesto contra un auto dictado por un juzgado de primera instancia de Torreveja que sí que aprobó el expediente de dominio, tramitado con arreglo a la legislación anterior. Se pretendía, sustancialmente, la inscripción del mismo exceso de cabida (no se tuvieron en cuenta entonces, como es lógico, las últimas segregaciones que se inscribieron con posterioridad).

Aunque no debe considerarse un inconveniente que se vuelva a plantear ahora idéntica pretensión a aquella otra para la que ya había habido una resolución, sí sería ya por se este hecho razón suficiente para rechazar nuevamente la inscripción, por lo menos en todo aquello en lo que no hubiera cambios significativos. La DGRN (Resolución de 19 de junio de 2019) tiene declarado que existiendo un previo pronunciamiento judicial con dicho objeto en el que no se accede a la pretensión de inscribir tal exceso, no cabe ahora ignorar el mismo, quedando como única posibilidad, tal y como se expresa en el auto judicial acudir al juicio declarativo, lo que por otra parte también contempla el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Sentado lo anterior, parece conveniente, no obstante, tratar de llegar a la convicción de que los pronunciamientos contenidos en esa anterior resolución son trasladables al momento y a las circunstancias que ahora concurren. Partiendo de los términos y razones dadas por las Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante a que se ha hecho referencia, es necesario tratar de examinar sus principales argumentos para decidir acerca de su, en su caso, directa aplicación.

1. La inscripción de la descripción del Catastro implicaría desconocer dos segregaciones ya realizadas.

En primer lugar, se reproducía por la Sala un argumento que ya había sido empleado por un registrador frente a la pretensión de inscribir precisamente ese exceso, según parece, antes de iniciarse el expediente de dominio. Por calificación de 25 de enero de 1999 se suspendió, con arreglo al artículo 298 entonces vigente del Reglamento Hipotecario, el exceso de cabida de 14.951 metros cuadrados «por no identificarse suficientemente la finca y por no coincidir la descripción de la misma en el título con la certificación catastral que al mismo se incorpora». Es obligado, pues plantearse si, habiéndose solicitado la inscripción directamente de la descripción gráfica que resulta de

la certificación catastral, verdaderamente coinciden solicitud y Catastro; o si, por el contrario, aparecen disfunciones al superponer el plano imaginario de la finca 54163 (teniendo en cuenta todas las segregaciones inscritas) en la representación gráfica que resulta del Catastro. Y, a este respecto, se pueden apreciar dos claras discordancias, ambas alegadas por propietarios de parcelas colindantes que se han manifestado en contra de la inscripción.

La primera de ellas es la de que no ha tenido acceso al Catastro la última de las segregaciones efectuadas, inscrita a favor de la propia entidad Famuni S.L., a pesar de que registralmente sí que se ha dado de baja su superficie en la finca registral 54.163, pasando a constituir una nueva, la 312.599. En otras palabras, no existe una parcela catastral de la finca segregada, a pesar de tener ya registralmente un número de finca diferente. Esta disfunción implica que, si se atendiera a la pretensión ejercitada y se inscribiera el exceso, constaría doblemente inscrita la misma superficie real: como parte integrante de la finca matriz y, a su vez, como finca segregada.

El detalle es el siguiente. Veamos la parcela catastral en la parte en la que se da la segregación de la finca en forma de T que constituye la finca registral.

[Se inserta imagen].

Y veamos a qué descripción gráfica correspondería a la finca registral 312.599 según el plano que la propia entidad promotora del expediente aportó al Ayuntamiento para obtener la declaración de innecesariedad que permitió inscribir la segregación (documento 12 del escrito de iniciación).

[Se inserta imagen].

Queda pues claro que, en esta parte de la parcela catastral, sería preceptivo adaptar el escrito inicial para atemperarlo al contenido del Registro, en cuanto al que resulta de la segregación de la finca ya efectuada y no reflejada todavía en el Catastro.

Y existe, por otra parte, una segunda disfunción: de la documentación aportada resulta la existencia de una parcela de propiedad municipal cuya segregación está pendiente de ser inscrita en el Registro. Se trata de la parcela que aparece en este detalle con el número 25 y que constituye la referencia catastral 4987825YH0048N0001HQ, de titularidad municipal: [sic]

Hecha la correspondiente busca, no consta, entre las fincas segregadas de la 54.163 la referida parcela. Sin embargo, a diferencia del otro caso, sí que puede decirse que el registro está publicitando la existencia de tales metros a favor del Ayuntamiento, pendiente sólo de que se aporte la correspondiente escritura de segregación. En efecto, según resulta de la inscripción 8.^a, de determinación de resto y compraventa, se hace constar expresamente que, dentro de su perímetro existe un enclave de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, propiedad del Ayuntamiento de Torreveja, donde está construida la balsa de «(...)».

Registralmente, esta mención a los metros extrarregistralmente segregados, pero pendientes de reflejo registral, lo único que significa es que quedan reservados para que, cuando tenga acceso al registro el título de segregación otorgado por quien, en el momento de su formalización, fuera propietario de la finca 54.163, dicho título pueda inscribirse, aunque su otorgante como dueño hubiera dejado ya de serlo en el momento de presentarse para su inscripción. Se trata de una posibilidad prevista en el artículo 47.3 del Reglamento Hipotecario. Por todo ello, es conveniente que la solicitud de inscripción que da origen a este expediente se ajuste a los términos que resultan, en tal extremo, del registro, y que se recoja en aquélla la siguiente declaración, o similar, a continuación de la descripción actualizada de la finca: «A dichos metros, resultantes del Catastro, han de añadirse cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados que, según Catastro, constituyen la parcela con referencia número 4987825YH0048N0001H, propiedad del Ayuntamiento de Torreveja, pendientes de acceder al registro, lo que se hace constar de conformidad con el artículo 47.3 del Reglamento Hipotecario». No debería, en cuanto al resto, modificarse lo esencial de la petición: que se inscriba la representación gráfica que resulta del Catastro.

2. La pretensión deducida en una cuestión de derecho que tiene por objeto la determinación del verdadero propietario o propietarios de la finca.

Se declaraba por la Audiencia Provincial en la sentencia aludida: «Siendo que los opositores al expediente y hoy apelantes fundan su oposición en el hecho de atribuir el exceso reclamado por la mercantil promotora del expediente a las calles que conforman la parcelación de la finca y atribuyen la titularidad de las mismas bien al Ayuntamiento bien se la atribuyen a ellos mismos, es evidente que la oposición tiene un claro carácter reivindicatorio, frente a la posición del promotor que se atribuye la titularidad dominical de las referidas calles, con el objeto de obtener una mayor edificabilidad a costa de los restantes propietarios ante un posible programa de actuación urbanística en la zona, resultando esta materia excluida, por constante doctrina, de la vía del expediente de dominio.

En la misma línea, consta que el Ministerio Fiscal se había opuesto también a la aprobación del expediente por parecidas razones: «carácter reivindicatorio que es constatado por el propio Ministerio Fiscal en su informe... en el que atribuye los terrenos en régimen de copropiedad y con fines de carácter público al resto de los interesados en el expediente que se tramita, ya que se les venden las parcelas con acceso a vías públicas».

Por remisión, en general, al argumento indicado, la alegación de los colindantes que han manifestado su oposición en el trámite correspondiente, es, básicamente, la de que con el expediente iniciado FAMUNI S.L. intenta, en realidad, «adquirir superficies de cesión gratuita por el anterior titular del que trae causa a fin de obtener el aprovechamiento de terrenos cuando obra constante la jurisprudencia recaída en sede contencioso-administrativa que ha abordado el problema y que considera expresamente que no puede atribuirse al vendedor el aprovechamiento de terrenos, aun escriturados a su nombre ...pero destinado a viales, cuando se han enajenado las parcelas lucrativas como solares recayentes a vía pública o a calles en proyecto».

Partiendo de la base de que existen y están dentro del perímetro de la finca los metros pendientes de inscripción, debemos plantearnos, a efectos dialécticos, en la dirección de lo querido por el promotor del expediente, por qué no acceder a inscribir, con la salvedad de las correcciones que se han expuesto, el exceso de cabida. Podría pensarse en ello atendiendo, principalmente, a que se limita la petición presentada a que se inscriba lo que resulta del Catastro, con la presunción de legitimidad que a dicha institución se le presupone; y a que del propio Catastro resulta que los metros pendientes de inscripción se configuran como calles, precisamente aquellas que resultaban del antiguo plano de la parcelación que fue proyectada hace años, y que sirvió de base para efectuar las segregaciones que, a lo largo de los años, se han venido inscribiendo. Si la inscripción que se practica en estos casos, con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no se entiende sólo como la asignación de una cabida concreta a la finca, sino también como la incorporación al folio registral de una representación gráfica, con sus coordenadas georreferenciadas, y de lo que de ella resulta, la inscripción, en este caso, pasaría a publicar que el dominio que se inscribe consiste precisamente en el trazado de calles en cuestión, y como tal debe ser tomado también por el propietario-promotor del expediente, que habría de aceptar esa limitada potencialidad de su derecho de propiedad.

Pero en el caso que nos ocupa, se da una particularidad que dificulta seguir adelante: la realidad física de la finca no es la que resulta de los planos catastrales. Ninguna parcela de las segregadas se ha desarrollado; tampoco se ha construido nada sobre ellas. Las calles a las que se refiere la imagen catastral no existen, no se han llevado a cabo ni siquiera parcialmente. La realidad que se refleja documentalmente no resulta ser tal. Pero es que, además, ni siquiera se puede llegar a la conclusión de que el estado de la parcela, con el trazado de calles que se propone sea, al menos, una plasmación de lo que el Ayuntamiento de Torre vieja tiene ya previsto que llegue a ser urbanísticamente. De la documentación que publica el propio ayuntamiento, en concreto, del Plan Reforma Interior del Enclave 3 del Plan General de Ordenación Urbana de

Torrevieja (página 14) resulta un trazado completamente diferente de la finca en cuestión, en lo que a su ordenación interna se refiere, según el planeamiento vigente.

[Se inserta imagen].

Si la finalidad pretendida por las normas de la Ley Hipotecaria que ahora aplicamos, es la de obtener «la concordancia entre la realidad registral y la realidad extrarregistral», como reza el título VI de la Ley Hipotecaria, no podemos decir que cumpla ese cometido inscribir la representación gráfica catastral en este caso, pues la inscripción de aquella ni reproduce la realidad extrarregistral de la finca, en cuanto a realidad consumada, física, consolidada; ni se corresponde con la prevista urbanísticamente, pues lo que se ha previsto, con arreglo al planeamiento, es algo diferente al antiguo plano de parcelación, al actual plano del Catastro.

Si no se hubiera dado esta disfunción con la realidad y/o planeamiento, sería defendible orientar el procedimiento iniciado como un medio destinado a hacer constar en el Registro el antiguo plano de parcelación que el Catastro refleja todavía. La envergadura del exceso de cabida no sería relevante. Lo verdaderamente importante sería que la realidad patente o, en su defecto, la resultante de la ordenación municipal, reflejara las mismas calles de dicho plano de parcelación. No habría contradicción, sino confirmación, de las segregaciones efectuadas ya. La descripción de cada una de ellas (número de parcela, linderos a calles proyectadas) sería congruente con el mismo plano y no se entendería en qué podría perjudicar a los dueños de las fincas segregadas. Ciertamente, se inscribirían a favor del titular registral de la finca 54163 todos los metros cuadrados que le asigna el Catastro a la referencia catastral número 4987843YH0048N0001OQ. Pero de la propia descripción que resultara inscrita resultaría también, y de forma clara, un destino concreto a calles y una potencialidad urbanística muy limitada, vinculada a ese fin. La pertenencia a un sujeto privado sería transitoria y pendiente de su cesión al Ayuntamiento, en los términos que éste estableciese.

Así pues, inscribir ahora lo que resulta de la solicitud presentada sería traicionar lo que la norma pretende: concordar Registro y realidad extrarregistral. Y no sólo es eso, es que, en el actual estado de cosas, pudiera llegar a alimentarse la expectativa de equiparar, en actuaciones posteriores, los metros cuadrados del exceso (que siempre fueron calles de una urbanización) a los metros pertenecientes a los propietarios que compraron –y pagaron con arreglo a ello– parcelas lucrativas, de mucho mayor valor.

Por este camino llegamos, al final, al principal argumento empleado por el tribunal de apelación para oponerse a la inscripción: no cabe acceder a inscribir si el debate planteado no es sólo el de si existen o no los metros pendientes de inscripción, sino cuestiones de derecho que reclaman una diferente solución: bien un consentimiento expreso de quienes fueron parte interesada, como adquirentes, en la misma parcelación; bien la sustanciación de un procedimiento declarativo. Y es que, al decidir inscribir o no afloran otras cuestiones que son ajenas a las que son propias del tipo de expediente iniciado y que están relacionadas con las obligaciones asumidas frente a los compradores por los propietarios que elaboraron y proyectaron las ventas de la urbanización proyectada; o con las responsabilidades conectadas con la ejecución urbanística de dicha urbanización; o, en fin, con la misma pertenencia o no a la titular registral de la finca 54163 de la extensión superficial en la que se materializa el exceso, pues puede, de alguna forma, defenderse su atribución a los propietarios de las parcelas segregadas o al propio ayuntamiento.

Para terminar, debería sopesarse la aptitud de otros medios de acceso de la modificación descriptiva de que se trata al Registro de la Propiedad. Si lo que habrá de seguirse es alguno de los proyectos de equidistribución a que se refiere el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, no debemos olvidar que su artículo 8 se refiere a la posibilidad de que obtener la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, «sin necesidad de otro requisito», sin perjuicio, se entiende, de

las exigencias previstas en el art. 9.b y concordantes de la Ley Hipotecaria, que en este caso, serían de fácil cumplimiento. Sería en ese expediente o actuación, bajo la tutela y capacidad de decisión de la autoridad urbanística competente, teniendo en cuenta todos los antecedentes documentales, y con intervención de todos los interesados, en el que habrían de dirimirse aquellas cuestiones que ahora influyen en la decisión de rechazar la inscripción, clarificando la calificación que merece el suelo en que se materializa el exceso y decidiéndose, a falta de acuerdo, por alguna de las vías que la legislación de suelo prevé para dar salida a supuestos similares (titularidades litigiosas, dudosas etc...)

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

Torre vieja, dieciocho de marzo del año dos mil veinte.–El registrador.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro María Bañón González registrador de Registro Propiedad de Torre vieja n.º 3, a día diecisiete de abril del año dos mil veinte.

III

Don M. C. G., en nombre y representación de FAMUNI S. L. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 30 de junio de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

Hechos:

Primero. En fecha 27 de mayo de 2019 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Torre vieja n.º 3, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 199 de la LH, y respecto de la finca registral n.º 54.163 instancia para completar la descripción literaria de la citada finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. (Ref. Catastral: 4987843YH0048N0001OQ).

Es importante destacar desde este momento que se insta la tramitación por el proceso del art 199 de la LH, vigente desde el 1 de noviembre de 2015. Ya que inicialmente el referido artículo antes del 1 de noviembre de 2015 se aplicaba a Medios de inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna (mediante expediente de dominio, título público, certificado del artículo 206 de la LH); y actualmente el referido artículo 199 de la LH se refiere al proceso por el que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Es decir, no se insta un expediente de dominio, sino que se presenta solicitud según lo previsto en el actual artículo 199 de la LH, pues se trata de instar la inscripción de la verdadera representación gráfica, relación de coordenadas y gml asociados a la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta (tal cual se indica en la propia resolución de calificación).

Junto con dicha petición se aportaron una serie de documentos, para reforzar los argumentos de la petición. Hasta 24 documentos, que aparecen referenciados en la propia resolución.

Queremos destacar, sin perjuicio de la importancia de todos los documentos aportados, los siguientes, de forma muy especial:

Documento 3, Informe Pericial que hemos aportado y que determina la evolución de la finca, y se establece (teniendo en consideración los 2.700 m², que se indican por error, cuando en realidad son 2.715, más la balsa de aguas potables del Ayto. de Torre vieja de 450 m² que está enclavado en la finca, y teniendo en cuenta las cuatro últimas segregaciones), resulta que la finca debe tener un remanente o resto, pese a lo que se

indica en el Registro, que coincide con la superficie de 15.228 m² que aparecen en la certificación catastral aportada (por virtud del art. 199 de la LH).

Documento n.º 13, plano inicial de la finca.

Documento n.º 14, acta de requerimiento de 10-11-1999 en donde se acredita por los vendedores iniciales a nuestra parte, el cuerpo cierto de la finca que se ha vendido (aparece plano de la finca)

Documento n.º 15 relación de ortofotos, obtenidas del SIGPAC, en donde desde 1998 se aprecia la realidad de la finca, tal cual es, y su evolución en diferentes años, estando rodeada por norte y sur por plan parcial (...), por el este Sector 13 B, y por el oeste, por la Av. (...).

Como se aprecia, la realidad de la finca matriz tal cual es (véase que la parte más al Oeste, se cedió al Plan Parcial Sector 13 B) es la que consta en Catastro, y eliminando las parcelas segregadas, quedan las calles, que son titularidad de la matriz, como resto, y que ascienden a dichos 15.228 m².

Por otra parte, señalar que según el ayuntamiento de Torreveja, no se ha desarrollado ni aprobado proyecto de reparcelación sobre la finca 54.163 (que se relaciona con el PERI [...]) de mi parte.

La parcela tiene como linderos hoy:

- Norte, Plan Parcial (...) Sector P-12 A.
- Sur, Plan Parcial (...), Sector P-12-B (que tiene al Norte esta finca 54163 que define como Enclave 3 [...]).
- Este (...) (que lo separa del Sector 13 B).
- Oeste: (...).

Documentos 16 a 20, tratándose de planimetría y certificaciones del Ayuntamiento de Torreveja, que acreditan lo expuesto, sobre todo que no ha habido un desarrollo urbanístico con cesión de calles o viales al Ayuntamiento.

Se ha acreditado la evolución de la finca desde su origen hasta la fecha actual. La finca registral 54.163, según su descripción inicial (acompañamos como documento n.º 2 a nuestro escrito inicial certificación literal de la misma) se trataba de:

Finca rústica, en el partido de (...), de cabida cuarenta tahúllas, equivalentes a cuatro hectáreas, setenta y tres áreas, noventa centiáreas (47.390 m²) de lomas incultas, lindantes: por el Este, herederos de [sic] D J. S. G., antes con el mismo, en parte camino por medio; Oeste, carretera (...), Sur y Norte, con la «Salinera Española», antes M. G. S. y N. S. S. Esta finca no aparece gravada con carga alguna.

Dicha finca, se inscribió por primera vez en 1939.

Posteriormente se han ido produciendo una serie de segregaciones, expuestas en nuestro escrito inicial, y hoy queda en el Registro con una superficie de 88,83 m², si bien se determina de una forma clara que no consta coordinada catastralmente. En la certificación catastral aportada refleja una superficie de 15.228 m².

Damos aquí por reproducido todo lo expuesto en nuestro escrito inicial de solicitud de la tramitación de conformidad con el artículo 199 de la LH.

Segundo. En la tramitación correspondiente se han presentado tres escritos por parte de Marcos Bañuls SL, D L. R. S. y D F. L. T. A.

En síntesis se oponen a la tramitación del expediente, hacen alusión a dos trozos de terreno que pueden influir en la verdadera determinación de la configuración de la finca, como veremos ahora, y sobre todo, entran a analizar el destino de la referida propiedad de nuestra parte, en el sentido de analizar el destino de estas calles inicialmente configuradas como tal, pero que en realidad no han sido jamás aprobadas ni determinadas formalmente como tales calles, pues no se ha aprobado ningún instrumento urbanístico que así lo determine, quedando en realidad como lo que es, el resto, sin más, de una finca.

Ahora bien, no pretenden que la propiedad de dicho terreno que cuestiones sobre su destino.

Por otra parte, se recabó también del Ayuntamiento de Torrevieja el correspondiente informe, y por comunicación de 16-01-2020 se recibió en la oficina del Registro informe emitido por la Arquitecta Municipal doña A. M. A., el día 15 de enero de 2020, en el que se concluía, entre otros extremos, que «la parcela con referencia catastral 4987843YH0048N00010Q no afecta a terrenos de titularidad pública».

(...)

Tercero. Como resultado de toda la tramitación, y tras estas alegaciones, se dictó la resolución de calificación que ahora se recurre y que determina una calificación negativa, denegando la inscripción solicitada.

De esta resolución queremos destacar lo siguiente:

Los tres obstáculos que determina el Registrador para que tenga acceso al Registro la inscripción solicitada son, en síntesis:

1.º Existe una parte de la parcela catastral 4987843YH0048N00010Q (la vamos a llamar parcela catastral 43, para mayor facilidad) que no forma parte de la finca 54163 por haber sido ya segregada (registralmente) de ella. Se trata de la finca registral 312.599, inscrita también a nombre de Famuni SL

Ciertamente esta finca registral tiene que segregarse de parcela catastral 4987843YH0048N00010Q (parcela catastral 43), y está identificada y reconocida en el documento n.º 9 de la instancia, así como en el documento 11 y 12 de la instancia, en donde se reflejan las 4 segregaciones últimas que se han hecho de la finca 54163, que son las fincas registrales 302.336 (documento 6, segregación de 526 m²), 302.835 (documento 7, segregación de 700 m²), 310.120 (documento 8, segregación de 700 m²) y la citada 312.599 (documento 9, segregación de 700 m²). Estas segregaciones se han ido haciendo sobre lo que hoy en esta calificación que se recurre se definen calles. Y es que no existen tales calles, y estamos ante un resto de una finca.

Ciertamente también, es este un error subsanable, pues está perfectamente identificada dicha finca 312.599 (parcela con forma de T) y así lo expone el propio Registrador en el folio 7 de su calificación, al tratar esta cuestión, cuando dice que «sería preceptivo adaptar el escrito inicial para atemperarlo al contenido del Registro (ya que consta registralmente la segregación de esta finca 312.599 como parcela de 700 m² en forma de T perfectamente identificada –ver documentos 10 y 11 de nuestra instancia–, pero no consta todavía catastralmente segregada de la parcela catastral 43), en cuanto al que resulta de la segregación de la finca ya efectuada y no reflejada todavía en el Catastro.»

Precisamente por tal motivo este motivo de denegación de la calificación no es objeto del recurso gubernativo, pues se trata de una cuestión salvable y subsanable mediante nueva petición adaptada a la realidad expuesta.

2.º En relación con la parcela referencia número 4987825YH0048N0001H propiedad, según Catastro, del Ayuntamiento de Torrevieja, a lo que se alude en la inscripción vigente de la finca como pendiente de inscripción. De conformidad y con los efectos del artículo 47.3 del Reglamento Hipotecario, ha de aumentarse la cabida registral de la finca con la referencia de la dicha parcela catastral, en los términos que se proponen por el propio Registrador en sus fundamentos de Derecho.

En el apartado tercero de nuestra petición reconocemos la existencia de un trozo de terreno, de la finca, de 450 m² (recogido en el informe pericial aportado como documento n.º 3), y entendemos, tal cual señala el Registrador, que la superficie registral debe aumentarse en 450 m², si bien el Registrador, ante la falta de constancia de documento o título público de dicha segregación, como quiera que la única referencia es la catastral de la parcela del Ayuntamiento, que es la parcela referida 4987825YH0048N0001H, que, tal cual indica el propio Registrador, tiene una superficie de 439 m², se entiende que debe ampliarse la superficie de la finca registral, pendiente de formalizar la efectiva

segregación registral, y en dicha superficie contrastada de 439 m² de la propia parcela catastral mencionada 4987825YH0048N0001H.

Y así el propio Registrador lo analiza también como una cuestión absolutamente subsanable, exponiendo que también registralmente, esta mención a metros extrarregistralmente segregados, pero pendientes de reflejo registral, lo único que significa es que quedan reservados para que, cuando tenga lugar el acceso al registro del título de segregación otorgado, por quien corresponda, dicho título pueda inscribirse aunque su otorgante como dueño hubiera dejado ya de serlo en el momento de presentarse para su inscripción. Se trata de una posibilidad prevista en el artículo 47,3 del Reglamento Hipotecario. Por todo ello es conveniente que la solicitud de inscripción que da origen a este expediente se ajuste a los términos que resultan, en tal extremo, del registro, y que se recoja en aquella la siguiente declaración, o similar, a continuación de la descripción actualizada de la finca: «A dichos metros, resultantes del Catastro, han de añadirse cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados que, según Catastro, constituyen la parcela con referencia número 4987825YH0048N0001H, propiedad del Ayuntamiento de Torrevieja, pendientes de acceder al registro, lo que se hace constar de conformidad con el artículo 47.3 del Reglamento Hipotecario», sin tener que modificar en el resto la petición inicial, y por tanto que se inscriba la representación gráfica que resulta del Catastro.

Aquí ocurre como en el apartado anterior, y precisamente por tal motivo este segundo motivo de denegación de la calificación no es objeto del recurso gubernativo, pues se trata de una cuestión salvable y subsanable mediante nueva petición adaptada a la realidad expuesta en este apartado.

Por lo tanto, como vemos, estas dos cuestiones que hemos expuesto, son salvedades subsanables, y es por ello que el presente recurso gubernativo no se va a referir a ellas, sino a la cuestión tercera y última que exponemos a continuación.

3.º Finalmente, según dice el Registrador en su último motivo para denegar la inscripción en su calificación, del sentido de las oposiciones deducidas en este registro por parte de los colindantes notificados y de los argumentos empleados en la Sentencia de la Audiencia Provincial de la Sección 9.ª de Alicante, con Sede en Elche, Recurso de Apelación número 828/2007, dimanante del Expediente de Dominio de Exceso de Cabida número 213/2000 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Torrevieja, relativo a la finca registral 54163, ha de concluirse que la decisión relativa a la inscripción que se solicita excede del objeto propio del procedimiento iniciado, pues éste no se constriñe, en este caso, a las delimitación del perímetro de la finca o a si existen o no los metros pendientes de inscripción, sino que toca cuestiones de derecho que reclaman una diferente solución.

Es este [sic] cuestión en la que, dicho con los debidos respetos, se produce error en la calificación, pues, como veremos, el Registrador se excede de la competencia que le atribuye el artículo 199 de la LH, ya que, si como consta en el propio expediente y en la calificación, si al Registrador le consta que la finca es la que dice el Catastro realmente sin ningún género de duda, la calificación del derecho de propiedad respecto a dicho terreno, y sus limitaciones o no (desde el punto de vista de las verdaderas facultades de su propietario) exceden a lo previsto para la presente tramitación del artículo 199 de la LH, y efectivamente exceden a la competencia del Registrador. Ya que no realmente lo que se plantea en las oposiciones no son cuestiones de derecho como tales, que afecten a la verdadera titularidad de los terrenos. Y es que, en nuestra petición se ha interesado pronunciamiento respecto a la ubicación, delimitación gráfica, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la certificación catastral gráfica y descriptiva de una finca registral.

Y es que el propio Registrador en las páginas 4 y 5 de su calificación dice que, al confrontar la información catastral –que constituye, pues, la base de la pretensión deducida por la entidad propietaria– con el estado registral de la finca, el examen del historial de inscripciones de la finca 54163 no genera grandes dudas, ni acerca de la identidad de la finca, ni acerca de su ubicación concreta en el lugar en que, según se

invoca, está localizada aquélla; ni siguiera, con alguna matizaciones, acerca del perímetro que la circunda. De acuerdo con los datos que resultan del propio escrito de iniciación, y también del contenido de los folios registrales, la finca fue objeto, a lo largo de los años, de múltiples segregaciones, dando lugar a fincas nuevas, toda ellas situadas, según sus respectivas inscripciones, en el término de Torrevieja, en el [sic] partida de (...), y en el sitio denominado (...).

Al poner en relación, sigue diciendo el propio Registrador, cada una de las fincas segregadas registralmente con las parcelas colindantes según el Catastro, se ha podido comprobar la coincidencia, en lo esencial, de los datos físicos que resultan, por un lado del Registro de la Propiedad, y, por otro del Catastro, lo que alimenta y fortalece la pretensión de la titular registral de la finca 54.163, promotora del procedimiento, para que se le reconozca la existencia de los metros pendientes de inscripción, esto es, que dichos metros existen en la realidad, que se sitúan donde el Catastro publica actualmente que están, y que forman parte de la finca registral citada.

El Registrador entiende que examinada la información gráfica del Catastro tendría que incorporarse al folio registral de la finca 54.163 las calles que separan las parcelas o grupos de ellas que se segregaron sucesivamente de la misma finca matriz. Examinadas las descripciones registrales de las fincas inscritas formadas por segregación, en ellas aparecen algunos linderos definidos como calles de una misma parcelación. Sin embargo, no hay nada sólo terreno, sin que se haya desarrollado extrarregistralmente ni solares, ni calle, más allá de la inscripción en el Registro de las fincas segregadas como parcelas independientes.

Por lo tanto, el propio Registrador identifica de forma clara la verdadera finca registral 54163, y su competencia radica en determinar si con ello queda así delimitada la finca o no. Vemos que coincide con el Catastro, a salvo estas dos cuestiones salvables que antes hemos comentado. Por tanto, al introducir el Registrador un supuesto problema de propiedad, ello conlleva a que se excede en su competencia atribuida por el artículo 199 de la LH, dicho con los debidos respetos.

Y es que si se ha acreditado que la descripción catastral es correcta, y nadie alega ser propietario de dichos terrenos, ni el Ayuntamiento, el Registrador no debiera entrar a más cuestiones, y conceder una inscripción favorable a nuestra petición, sin perjuicio de salvar las dos cuestiones anteriores.

Lo que se opone de adverso tiene que ver con el destino de los terrenos, pero no con su propiedad. Por lo tanto, carece de competencia para entrar a valorar tales cuestiones el Registrador, pues a él no compete, pero ello no obsta para que pueda decidir que realmente la propiedad ha quedado descrita correctamente y se puede inscribir, pues nadie la discute y se ajusta a la descripción catastral. Otra cosa será el destino de tales terrenos, si han de ser calles o no, y si han de cederse o no al Ayuntamiento; pero lo que es evidente es que tales terrenos no pertenecen a las parcelas colindantes.

Por ello contra este motivo de denegación de la inscripción se interpone el presente recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 199 de la LH en cuanto al procedimiento derivado de la instancia de nuestra parte.

El artículo 199 de la LH, en su nueva redacción, establece un procedimiento para completar la descripción literaria de la finca (finca registral 54.163 del Registro de la Propiedad de Torrevieja n.º 3) mediante una instancia acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. (En este caso es la Ref. Catastral: 4987843YH0048N0001OQ)

Ya hemos visto la documentación que se ha presentado por nuestra parte (expuesta en los hechos) y ya hemos visto que, en base a ello, el propio Registrador de la Propiedad ha considerado que la base de la pretensión deducida por la entidad propietaria-con el estado registral de la finca, el examen del historial de inscripciones de

la finca 54163 no genera grandes dudas, ni acerca de la identidad de la finca, ni acerca de su ubicación concreta en el lugar en que, según se invoca, está localizada aquélla; ni siquiera, con algunas matizaciones (lo de la finca registral 312.599 de superficie 700 m², en forma de T, y lo de la finca del Ayuntamiento destinada a balsa que no consta registralmente segregada pero sí consta en Catastro con una superficie de 439 m²; cuestiones ambas salvables y subsanables en una petición), acerca del perímetro que la circunda. De acuerdo con los datos que resultan del propio escrito de iniciación, y también del contenido de los folios registrales, la finca fue objeto, a lo largo de los años, de múltiples segregaciones, dando lugar a fincas nuevas, toda ellas situadas, según sus respectivas inscripciones, en el término de Torrevieja, en la partida de (...), y en el sitio denominado (...).

Al poner en relación, sigue diciendo el propio Registrador, como ya hemos dicho, cada una de las fincas segregadas registralmente con las parcelas colindantes según el Catastro, se ha podido comprobar la coincidencia, en lo esencial, de los datos físicos que resultan, por un lado de, del Registro de la Propiedad, y, por otro, del Catastro, lo que alimenta y fortalece la pretensión de la titular registral de la finca 54.163, promotora del procedimiento, para que se le reconozca la existencia de los metros pendientes de inscripción, esto es, que dichos metros existen en la realidad, que se sitúan donde el Catastro publica actualmente que están, y que forman parte de la finca registral citada.

El Registrador entiende que examinada la información gráfica del Catastro tendría que incorporarse al folio registral de la finca 54.163 las calles que separan las parcelas o grupos de ellas que se segregaron sucesivamente de la misma finca matriz. Examinadas las descripciones registrales de las fincas inscritas formadas por segregación, en todas ellas aparecen linderos definidos como calles de una misma parcelación. Sin embargo no hay nada, sólo terreno, sin que se haya desarrollado extrarregistralmente ni solares, ni calle, más allá de la inscripción en el Registro de las fincas segregadas como parcelas independientes.

Además, ya lo hemos visto, el Ayuntamiento de Torrevieja ha emitido informe en donde expone de forma clara y precisa que en la parcela 43 catastral que es la que se pretende adecuar, no consta ningún bien público ni ningún vial.

Finalmente, de los propios escritos de alegaciones que se han opuesto a la inscripción pretendida (de Marcos y Bañuls SL, D L. R. S. y D F. L. T. A.) reconocen haber adquirido unas propiedades, como segregaciones de la finca matriz 54.163, que lindan con calle en proyecto, según lo previsto inicialmente, es decir, no son propietarios de dichas supuestas calles (que en definitiva son el resto de la finca matriz). En realidad allí no hay calles, ni hay nada.

Lo que es evidente es que las calles no se vendieron a los titulares de las fincas segregadas, y las alegaciones de los opositores al procedimiento del artículo 199 alegan en síntesis la necesidad, en todo caso, de un derecho de paso o acceso como calles, o bien que los titulares de los viales o calles tienen el supuesto deber de ceder dichos viales, pero no discuten la propiedad o titularidad de tales terrenos, que reconocen que no les pertenecen.

Famuni, S.L., es un tercero de buena fe que ha adquirido una propiedad. Y resulta que no consta que se haya desarrollado, como ya hemos dicho, ninguna actuación urbanística.

Ante ello lo que procede según el nuevo artículo 199 de la LH, es determinar o no, si con la certificación catastral descriptiva o gráfica cabe o no aceptar que se determine la finca registral ajustada a ella. Este es el objetivo del procedimiento del artículo 199 de la LH.

Esta es la verdadera competencia del Registrador. No puede el Registrador, cualesquiera que sean las alegaciones de la parte que se opone a la inscripción, entrar a valorar cuestiones relativas al destino (a calle de cesión gratuita o no) de los terrenos. Esto escapa a este procedimiento. Y no debe entrar en ello el Registrador, porque en realidad no se discute la titularidad.

El nuevo procedimiento (establecido por la reforma de 2015) del artículo 199 de la LH, se refiere a una cuestión puramente fáctica.

De hecho, el propio artículo 199 de la LH establece en el párrafo 4.º que «el Registrador decidirá motivadamente, según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción»

La Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN) determina en varias resoluciones el verdadero ámbito de actuación del Registrador en el procedimiento del artículo 199 de la LH.

La resolución de la DGRN de 19 de diciembre de 2019 (Resolución n.º 3559/2020). Determina que debe acreditarse la correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica que se pretende inscribir, y cita el artículo 9.b) de la LH. En el asunto que nos ocupa, el Registrador ha adquirido pleno conocimiento de la auténtica y real correspondencia entre la finca registral (salvo estas dos cuestiones aludidas) y la realidad catastral de la certificación que se aporta.

La resolución de la DGRN de 9 de octubre de 2019 (Resolución n.º 16392 (2019) establece que para que prospere el artículo 199 de la LH es presupuesto de aplicación de tal actuación una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir. Y se cita en dicha resolución la de fecha 5 de diciembre de 2018 de la DGRN, que lo que es presupuesto para la aplicación del artículo 199 de la LH, y por tanto para realizar las actualizaciones del Registro, es que, en todo caso, la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral

La resolución de la DGRN de 18 de diciembre de 2017 (Resolución n.º 352/2018), establece que las dudas del Registrador, a la hora de aplicar el artículo 199 de la LH y proceder o no a la inscripción, debe referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Y dice también, según los principios de la nueva Ley de Jurisdicción voluntaria, que la oposición de algún interesado no hará por sí contencioso el expediente.

A la vista de estas resoluciones y de esta Doctrina, tenemos que en el caso que nos ocupa el Registrador de la Propiedad no alberga ninguna duda de que la finca registral 54.163 se corresponde con la certificación catastral aportada (salvo las dos cuestiones planteadas). Es más, los propios escritos de las partes que se han personado oponiéndose, no alegan ser titulares de dichos terrenos, reconociendo que son propietarios de las parcelas que no están dentro de lo que determina la propia certificación.

Por tanto, las alegaciones que se han planteado, de oposición, dicho con los debidos respetos, no pueden amparar una calificación negativa, porque dichos titulares reconocen no ser titulares del terreno a que se refiere este procedimiento.

Se habla, en las alegaciones del Sr T. A. y de Marcos y Bañuls SL, y del Sr R. S., de la cesión de tales viales. Pero esto no afecta a la titularidad del suelo y, sobre todo, se está reconociendo en definitiva que el titular del suelo es otro (el dueño de la finca registral 54.163). Se habla de calles, pero lo cierto y verdad es que tales calles no existen. Existían tan sólo en un proyecto inicial, que no se formalizó, ni se desarrolló jamás, por lo que, desde el punto de vista civil, tras la segregación de las parcelas correspondientes, lo que queda, es un resto.

Se pretende alegar lo injusto que sería que no se cedieran dichos terrenos a viales, y en dicho error ha incurrido el Registrador, pues al final está analizando el destino de dichos terrenos (que tiene perfectamente identificados como «resto» de la finca 54.163 tal cual viene en el Catastro, con la justificación de una evolución histórica a través de las ortofotos de vuelos aéreos que así lo corroboran). Y si debieran ser de cesión gratuita o no.

De hecho, se aporta en la calificación, en la pág. 9, un nuevo plano de cómo está previsto el desarrollo urbanístico futuro de dicha zona, y vemos que ya no están tales calles previstas inicialmente.

Entendemos, dicho con los debidos respetos, que no es competencia del Registrador entrar a valorar el destino del resto del terreno; si han de ser calles de cesión gratuita o no. Esto excede de la competencia del Registrador en este procedimiento. Y estas alegaciones de las partes colindantes no son en realidad cuestiones de derecho que impidan tomar una decisión sobre la correspondencia de la realidad de la finca, ya que no se discute la titularidad de los terrenos, sino su destino. Y por tanto, si se ha acreditado que la correspondencia entre el Registro y el Catastro, lo que procede es permitir la inscripción, y calificar favorablemente, pues no se tienen dudas de que sean la misma finca (a salvo estas dos cuestiones alegadas al principio).

No es este el momento para discutir o alegar, si se tiene un destino, u otro, del suelo.

Esto será objeto de otra tramitación, pero lo cierto es que el Registrador muestra su certeza de que la finca es la que decimos, y de que los colindantes no son propietarios de tal resto. Luego el artículo 199 de la LH permite al Registrador, sin más, aceptar la inscripción.

Y ya, en otro ámbito o jurisdicción (sobre todo y muy probablemente, en el urbanístico, tal cual apuntan los que han alegado) se dilucidará si dicha titularidad finalmente tiene valor o no la tiene, o si su valor está limitado; o si se deberá ceder o no. Pero esto no es objeto del artículo 199 de la LH, por lo que la calificación del Registrador es errónea, no debiendo entrar en estas cuestiones que exceden al propio ámbito del artículo 199 de la LH. Y además no son cuestiones que se puedan considerar que afectan al procedimiento del artículo 199 de la LH, pues no afectan a su titularidad, que es incuestionada. En realidad, no se ha alegado cuestión de derecho propiamente que impida al Registrador acceder a la inscripción y calificar positivamente (a salvo, insistimos, las dos cuestiones alegadas al principio).

II. Prueba de que la calificación recurrida es errónea la tenemos en las siguientes manifestaciones de la propia calificación que exponemos a continuación (porque se extralimita, o bien, se excede en lo que es el verdadero ámbito de aplicación del artículo 199 de la LH y lo que realmente debe analizar el Registrador, y además lo alegado por los colindantes en realidad no son cuestiones de derecho que impidan la calificación positiva):

Y así tenemos que en la calificación se dice por el Registrador:

a) Por una parte, al inicio del apartado 2 de la calificación (pág. 8), de los fundamentos de Derecho, se hace referencia por el Registrador a las resoluciones judiciales que recayeron en el expediente de dominio que se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia de Torrevieja n.º 3, y posteriormente ante la Ilma. Audiencia Provincial de Alicante, Sección 9.ª, con Sede en Elche (Se acompaña a nuestra instancia inicial como documentos 23 y 24 dichas resoluciones, la primera de 12 de abril de 2007, estimatoria del expediente de dominio en Primera Instancia; y de 12 de diciembre de 2007 la segunda, estimatoria del recurso de apelación y por tanto denegando la inscripción en Segunda Instancia).

Pues bien, debe tenerse en consideración que la remisión a este procedimiento no procede en puridad, pues el procedimiento inicial judicial lo fue de expediente de dominio del artículo 201 de la LH, antes de la reforma de 2015 del artículo 199 de la LH. Se trata de procedimientos distintos del actual artículo 199 de la LH y el del artículo 201 de la LH.

El presente expediente que ahora se tramita es nuevo, de nueva regulación según la Ley Hipotecaria, y ya permite al propio Registrador, incluso en el supuesto de oposición, advertir y considerar que si dicha oposición carece de base, puede, a pesar de tal oposición, permitir la inscripción.

Por lo tanto, nos encontramos ante un expediente (el antiguo del artículo 201 de la LH que se instó) distinto, que no puede afectar a este nuevo y actual expediente del

vigente artículo 199 de la LH, que no existía cuando las resoluciones judiciales expuestas.

b) Además, ya hemos visto (baste para ello una simple lectura de los escritos de oposición) que las otras partes del proceso reconocen no ser propietarias del suelo que constituyen estas presuntas calles. Según el propio Registrador, lo que dicen las otras partes, y por ello se oponen, es que «Famuni, S.L., intenta, en realidad, adquirir superficies de cesión gratuita por el anterior titular del que trae causa a fin de obtener el aprovechamiento de terrenos cuando obra constante jurisprudencia recaída en sede contencioso-administrativa que ha abordado el problema y que considera expresamente que no puede atribuirse al vendedor el aprovechamiento de terrenos, aún escriturados a su nombre... pero destinados a viales, cuando se han enajenado las parcelas lucrativas como solares recayentes a vía pública o a calles en proyecto»

Y llega a afirmar el Registrador que los metros pendientes de inscripción, según nuestra petición, existen y están dentro de la finca. Ahora bien, como según consta en el proyecto inicial del que deriva este resto, según dice el Registrador, estaba proyectado este resto como calles, tenemos que dice el Registrador que no puede calificar positivamente porque entiende que el promotor (nuestra parte) del expediente debería aceptar esta limitada potencialidad de su derecho de propiedad (al ser calles el terreno en cuestión).

Esto demuestra que el Registrador entre a analizar una cuestión en este expediente que no le compete, aunque haya sido alegada por las otras partes.

Se extralimita el Registrador en sus competencias, al analizar el destino de la propiedad. Se reconoce que tiene encaje el artículo 199 de la LH, pero se pretende, amparándose en el mismo, que no procede una calificación positiva, por existir una cuestión del futuro destino del derecho de propiedad. Esto no es competencia ahora del Registrador.

Se llega a decir que de la propia descripción que resultara inscrita resultaría también, y de forma clara, un destino concreto a calles y una potencialidad urbanística muy limitada, vinculada a ese fin. La pertenencia a un sujeto privado sería transitoria y pendiente de su cesión al Ayuntamiento, en los términos que éste estableciese.

Se irroga unas competencias el Registrador que, dicho con los debidos respetos, no le competen, pues no entra dentro de su competencia según lo previsto en el artículo 199 de la LH, analizar el destino de los terrenos. No consta que se haya cedido ningún vial por los propietarios de la finca original (que reconocen su contenido, el de la finca, que coincide con el plano catastral, según el acta de requerimiento de 1999 acompañada como documento 14 a nuestra instancia).

Por lo tanto, de las alegaciones de las otras partes, tenemos que realmente no discuten la propiedad o titularidad de los terrenos, respecto a su concordancia entre la realidad extrarregistral y la realidad registral, pues, como dice el Registrador, los metros están ahí, y pertenecen a la finca matriz. Luego la finalidad de [sic] hacer una comparativa con la certificación catastral y acreditar su correspondencia, está más que justificada.

Las alegaciones que se hacen del destino a calles o pasos de los terrenos y su necesaria futura posible cesión como tales viales, no afecta a determinar si hoy por hoy el propietario de dicho resto es Famuni, S.L., o no. No se está justificando, con estas simples oposiciones, si realmente Famuni es o no propietaria. Se está discutiendo qué destino tendrá este terreno, ante una posible futura urbanización y determinación de aprovechamientos. Obviamente esto no es una oposición que conlleve una cuestión jurídica o de Derecho que implique una contienda. No es ciertamente una «reivindicatoria de terrenos», pues claramente exponen las otras partes que no son los propietarios de tales terrenos, porque no compraron tales terrenos. Luego no existe una controversia sobre la propiedad, sino sobre el posible destino futuro de los terrenos, y ello excede del ámbito de este expediente, y, sobre todo, no se puede considerar una oposición de cuestión de Derecho relativa a confrontación de propiedades, que impida la tramitación; pues no lo es.

El Registrador efectúa unas valoraciones que no le competen, pues lo que se alega no tiene nada que ver con la verdadera propiedad de los terrenos que se pretenden hacer inscribir de conformidad con la realidad que arroja el Catastro. Lo que se discute es el destino de estos terrenos (estos supuestos viales, que en realidad no lo son), es decir, si serán viales de cesión gratuita o no en el futuro, y si generará ello un derecho de aprovechamiento lucrativo a su titular o no. Todo esto no tiene nada que ver con este expediente del artículo 199 de la LH.

Y es que los oponentes o las otras partes, reconocen que no son los propietarios de tales terrenos, a pesar de que pretenden limitar el contenido de los derechos de nuestra parte. Pero no se oponen a la titularidad, pues la titularidad es de nuestra parte.

II [sic]. -Debemos destacar por último que las 4 últimas segregaciones que se efectúan se hacen sobre la base de trozos de terreno que venían en el Catastro reseñados como resto, y, por tanto, como estos supuestos viales del proyecto inicial. Y a pesar de ello se han podido practicar e inscribir, e incluso hipotecar (ver el documento 9, respecto a la finca 312599, que está hipotecada), es decir que ha pasado el doble control de escritura pública y de la pertinente calificación registral.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Torrevejea ha emitido certificación que obra en el expediente de que no hay viales públicos cedidos, ni hay dominio público en la parcela catastral 43. El terreno está sin que se haya actuado en él. No hay solares, no hay parcelas.

III. Los artículos 324 y siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria en cuanto al trámite del recurso gubernativo.

Mi parte aporta con este recurso:

- Nota del Registro Mercantil que acredita la representación de Famuni, S.L., que recae en M. C. G.
- Calificación Registral (y justificación de su notificación el 7 de mayo de 2020.)
- Instancia presentada por mi parte, junto con todos los documentos aportados.

IV. De conformidad con el RDL 463/2020 de 14 de marzo, y el RDL 11/2020, en su DA 8.ª, y a su vez con el artículo 9 del RDL 537/2020 de 22 de mayo, que establece la reanudación de los plazos administrativos desde el 1 de junio de 2020, se presenta este recurso gubernativo en tiempo y forma».

IV

El registrador de la propiedad de Torrevejea número 3, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2017, 14 de enero de 2019, 5 de marzo de 2019, 19 de junio de 2019 y 18 de septiembre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La finca registral 54.163 consta en el registro como un resto tras una serie de segregaciones, con una superficie de 88 metros y 83 decímetros cuadrados. Según la representación gráfica catastral aportada, se trata de un entramado de calles con una superficie de 15.228 metros cuadrados.

El registrador suspende la inscripción por tener dudas de que exista coincidencia con otra finca inmatriculada titularidad del mismo promotor; por no haberse tenido en consideración la superficie de una finca pendiente de segregar y por ponerse de

manifiesto en la oposición formulada por los titulares colindantes la existencia de otro procedimiento judicial anterior de exceso de cabida relativo a similar superficie que ahora se pretende hacer constar en el que se rechazó la pretensión por entender que excedía del objeto propio de este tipo de procedimientos. Añade el registrador que la representación gráfica catastral que se pretende inscribir es un entramado de calles según se aprecia en el Catastro, pero que no existe desarrollo urbanístico alguno en la zona y que, por tanto, la realidad física de la finca no es la que resulta de los planos catastrales.

El recurrente no recurre los dos primeros defectos y centra el recurso en el último señalado, por lo que a este último se limitará la presente resolución (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» [párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria].

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199. Dicho precepto dispone que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al

artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso, en cuanto al único defecto que se recurre, la calificación debe confirmarse. Procede reiterar lo que ya señalara la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de junio de 2019 (citada certeramente en la calificación): «la inscripción de la representación gráfica tiene como consecuencia la rectificación de la superficie de la finca, siendo, por tanto, un medio para lograr la inscripción de los excesos de cabida. Existiendo un previo pronunciamiento judicial con dicho objeto en el que no se accede a la pretensión de inscribir tal exceso, no cabe ahora ignorar el mismo, quedando como única posibilidad, tal y como se expresa en el auto judicial acudir al juicio declarativo, lo que por otra parte también contempla el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria».

Además, la inscripción de una representación gráfica con la peculiar configuración física que concurre en este caso (viales); la enorme desproporción respecto a la superficie registrada; la oposición de los colindantes y el previo pronunciamiento judicial, ponen de manifiesto cuestiones sobre la reordenación de los terrenos y, en particular, sobre su ordenación urbanística que deberán dilucidarse en los cauces correspondientes, pero no en el expediente de inscripción de representación gráfica. Y ello porque no puede olvidarse que los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria proscriben la inscripción de la representación gráfica cuando con ello se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

5. No obstante lleva razón el recurrente en lo relativo a que no corresponde al registrador apreciar cuál sea la realidad física actual de la finca más allá de la representación gráfica catastral aportada, la cual goza de presunción de veracidad (cfr. artículo 3 de la Ley del Catastro), ni tampoco cuál sea el destino de la finca, en particular, a viales.

En este punto ya se pronunció este Centro Directivo en resolución de 31 de mayo de 2017 en los siguientes términos: «La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la «correspondiente acta de entrega y aceptación». Así, esta última señala que «la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación – que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la

correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical», doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación. Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación. Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que «si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieran por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa» (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995).

Como se afirma en la Resolución de 5 de marzo de 2019 «no puede mantenerse la calificación del registrador, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública -futura titular del bien demanial-, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del número 4 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, al decir que «En las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión» y que precisará, para el caso de tratarse de una cesión de parte de la finca, la segregación de la porción objeto de cesión, con incorporación de las representaciones gráficas georreferenciadas, tanto de la finca segregada como de la finca resto, por tratarse de un supuesto de inscripción obligatoria (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, por todas, la Resolución de esta Dirección General de 12 de febrero de 2016).

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.